



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 22 lipca 2015 r.

Poz. 6416

### UCHWAŁA NR X/93/15 RADY GMINY RASZYN

z dnia 30 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn- Obszar III – część II.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/434/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - Obszar III, zmienioną uchwałą Nr LIX/576/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 25 września 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/434/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - Obszar III oraz uchwałą Nr IX/77/15 Rady Gminy Raszyn z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/434/2013 Rady Gminy Raszyn z dnia 31 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn - Obszar III, oraz po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn, przyjętego uchwałą Nr LX/590/14 Rady Gminy Raszyn z dnia 21 października 2014 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raszyn.

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – Obszar III – część II, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

2. Granice planu, wskazane na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będącym jej integralną częścią, przebiegają:

- 1) od północy – po południowej granicy obszaru objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – obszar I” – t.j. po północnych granicach działek nr ew.: 1689, 1690, 1691, 1692/1, 1693, 1694, 1695, 1696, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1721, 1725/1, przecinają działki nr ew. 1727/1 i 1727/4, a następnie przebiegają po północnej granicy działki nr ew. 1737;
- 2) od wschodu – po wschodniej granicy działki nr ew. 1737;
- 3) od południa – po południowej granicy administracyjnej obrębu Rybie;
- 4) od zachodu – po wschodniej granicy obszaru objętego obowiązującym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej” – t.j. przecinają w kierunku północnym działki nr ew.: 1728 i 1687/1, a następnie przebiegają w części po północnej granicy działki nr ew.: 1687/1 oraz po północnych granicach działek nr ew. 1688/5 i 1688/6.

3. Załączniki do Uchwały stanowią również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - Załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania - Załącznik nr 3.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

2. W planie określa się również sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów; w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

§ 3. 1. Następujące ustalenia i informacje, zgodnie z zamieszczoną legendą, zostały oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) granice i linie rozgraniczające:
  - a) granica obszaru objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) linie rozgraniczające tereny dróg w sąsiedztwie granic planu;
- 2) przeznaczenie terenów – oznaczone na rysunku planu kolorami, identyfikatorami literowymi i numerami:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi - **MN/U**;
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - **MN**;
  - c) komunikacja:
    - droga klasy lokalnej - **KD-L**;
    - droga klasy dojazdowej - **KD-D**;
    - droga wewnętrzna - **KD-W**;
    - ciąg pieszo-jezdny - **KPJ**;

## 3) oznaczenia inne:

- a) linia zabudowy nieprzekraczalna;
- b) wymiarowanie odległości;
- c) rowy melioracyjne objęte ewidencją WZMiUW;
- d) obszary zdrenowane;
- e) obszary trudnych warunków gruntowych (grunty słabonośne, podmokłe, torfy);
- f) szpaler drzew;
- g) krawędzie i osie jezdni, chodniki;

## 4) oznaczenia planu wynikające z przepisów odrębnych dotyczące ochrony środowiska i przyrody: granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – strefa zwykła.

2. Dla obszaru planu obowiązują ustalenia ogólne, a dla poszczególnych terenów dodatkowo odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

**§ 4. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do:
  - a) linii rozgraniczających;
  - b) elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych, od których tę linię wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys takich elementów jak: schody, podjazdy, okapy, otwarte ganki i zadaszenia, balkony o szerokości do 1,5m;
- 3) **małym obiekcie handlowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany o funkcji handlowo-usługowej o wysokości nie większej niż 5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m<sup>2</sup>;
- 4) **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć część powierzchni użytkowej, przeznaczoną do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji wiodącej budynku, przy czym do powierzchni tej nie wlicza się w szczególności powierzchni sanitariatów, pomieszczeń technicznych, garaży wbudowanych oraz komunikacji;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w sprzeczności, zajmujące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce oraz nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na każdej działce budowlanej oraz nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest niezbędne dla funkcjonowania przeznaczenia podstawowego lub będące do niego dodatkiem, w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 8) **sięgaczu dojazdowym** – należy przez to rozumieć wysuniętą część działki, przez którą odbywa się dostęp z działki budowlanej do drogi, przy czym szerokość sięgacza nie stanowi frontu działki budowlanej;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, dla którego w planie ustalono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku linią rozgraniczającą, oznaczony identyfikatorem literowym i numerem;
- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;

11) **urządzenie reklamowe** – należy przez to rozumieć urządzenie lub miejsce do prezentacji reklamy, w tym: totem, tablica, maszt flagowy, szyld, semafor, znak logo, lokalizowane na obiekcie budowlanym lub jako element wolnostojący, posiadające stałą lub zmienną powierzchnię ekspozycyjną, nieoświetlone lub oświetlone i nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

12) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć:

- a) usługi i rzemiosło nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które służą ochronie środowiska oraz z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- b) działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, których ewentualna uciążliwość, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi, nie wykracza poza działkę budowlaną i nie przekracza standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska - w szczególności poprzez emisję hałasu, substancji lub energii;
- c) działalność, która nie powoduje zwiększonego lub dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2. Inne pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru.**

§ 5. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się przeznaczenie terenów zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu i ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dotyczące lokalizowania zabudowy - nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:

- a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- b) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogę nie wyznaczoną na rysunku planu;

2) dotyczące lokalizowania ogrodzeń:

- a) nie ustala się obowiązku realizacji ogrodzeń;
- b) w przypadku realizacji ogrodzeń nakaz ich sytuowania w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki:
  - stosownie do potrzeb w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód, w tym drzew oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
  - nie więcej niż o 3 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- c) wysokość ogrodzeń - nie więcej niż 2 m od poziomu gruntu, wysokość cokołu nie więcej niż 0,6 m od poziomu gruntu;
- d) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów betonowych od strony dróg;
- e) nakaz stosowania przęseł z prześwitem stanowiącym nie mniej niż 40 % ich powierzchni;
- f) nakaz dostosowania ogrodzeń do migracji małych zwierząt poprzez zastosowanie:
  - nieciągłych podmurówek lub
  - przęseł nadwieszonych ponad teren na wysokość nie mniej niż 0,15 m od poziomu gruntu lub
  - otworów dla migracji małych zwierząt o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m zlokalizowanych na wysokości nie większej niż 0,10 m od poziomu gruntu i w liczbie nie mniejszej niż 1 otwór na każde rozpoczęte 10 m długości ogrodzenia;

3) dotyczące rozmieszczania urządzeń reklamowych:

- a) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych;
- b) w przypadku urządzeń reklamowych zlokalizowanych na budynkach dopuszcza się ich umieszczenie wyłącznie na ścianach elewacji i pod warunkiem, że związane są one z działalnością prowadzoną na działce budowlanej;
- c) łączna powierzchnia ekspozycyjna urządzeń reklamowych na działce budowlanej nie więcej niż 4 m<sup>2</sup> dla terenów MN/U i nie więcej niż 2 m<sup>2</sup> dla terenów MN;
- d) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych wykorzystujących światło migające.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz ochrony części obszaru objętego planem położonego w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody;
- 2) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 3) nakaz zapewnienia właściwych udziałów powierzchni biologicznie czynnych na działkach budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) zakaz samowolnych zmian poziomu gruntu w stosunku do działek sąsiednich oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wód opadowych oraz kierunku odpływu ze źródeł, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych i do gruntu;
- 6) nakaz zachowania ciągłości i drożności systemu rowów melioracyjnych;
- 7) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska, w tym:
  - a) terenów MN – jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - b) terenów MN/U – jako terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 8) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne, w tym dotyczące ochrony środowiska.

§ 8. 1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, wysokość zabudowy, w tym liczbę kondygnacji, powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, udział powierzchni biologicznie czynnej, wskaźniki intensywności zabudowy, kolorystykę elewacji i dachów oraz kąt nachylenia połaci dachowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się nakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenie działki własnej, według następujących wskaźników parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla wbudowanych lokali mieszkalnych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla usług handlu - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
- 4) dla usług wbudowanych - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
- 5) dla usług biurowo - administracyjnych – 25 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
- 6) dla usług finansowych - 4 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej;
- 7) dla usług zdrowia - 2 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej i nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet;
- 8) dla usług oświaty - 5 miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych;

- 9) dla usług kultury - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 10) dla usług gastronomicznych - 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 11) dla obiektów zbiorowego zamieszkania - 3 miejsca parkingowe na 100 łóżek;
- 12) dla usług sportu i rekreacji - 2 miejsca parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie;
- 13) w przypadku usług - nie mniej niż 1 miejsce postojowe dostosowane dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, w tym korzystające z karty parkingowej, na 20 miejsc postojowych, przy czym nie mniej niż 1 miejsce na działkę budowlaną.

**§ 9. 1.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) możliwość scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:
  - a) powierzchniowo nowo wydzielanych działek:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokości frontów działek:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniej niż 18 m;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 18 m;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy w formie zabudowy bliźniaczej – nie mniej niż 14 m;
  - c) kąt położenia granic działek do linii rozgraniczających dróg – od 75° do 105°, z wyłączeniem działek narożnych;
- 2) zasady ustalone w pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości w trybie określonym w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 10.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej:
  - a) nakaz przebudowy lub likwidacji urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
  - b) nakaz zagospodarowania terenów z urządzeniami melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) dla obszarów trudnych warunków gruntowych (gruntów słabonośnych, podmokłych, torfów):
  - a) nakaz zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska i przyrody oraz geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych;
  - b) zakaz podpiwniczania obiektów;
- 3) zakaz przeznaczania obszaru objętego planem pod składowiska opału, składowiska odpadów, złomowiska, handel paliwami i gazem płynnym;
- 4) dla zabudowy istniejącej:
  - a) w przypadku budynków zlokalizowanych zgodnie z projektowanymi liniami zabudowy i o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem projektowanym dla danego terenu dopuszcza się:
    - remont i przebudowę z zachowaniem dotychczasowej funkcji;
    - budowę z dostosowaniem funkcji do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie;

- b) w przypadku budynków lub ich części zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich remont, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem dostosowania do funkcji przewidzianej dla danego terenu;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, w tym obiektów i urządzeń z zakresu systemów infrastruktury technicznej, których wysokość jest większa niż 150 m n.p.m.;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) linie rozgraniczające terenów komunikacji - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasyfikacja funkcjonalna oraz podstawowe parametry i zasady zagospodarowania terenów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 16;
- 3) dla dróg wewnętrznych nieokreślonych w niniejszym planie ustala się następujące parametry i zasady ich wydzielenia:
  - a) szerokość wyznaczona w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 6 m dla dróg o długości do 50 m;
    - 8 m dla dróg o długości powyżej 50 m;
  - b) dla dróg o długości powyżej 100 m nakaz realizacji dwóch włączeń do układu dróg publicznych, a przy jednym włączeniu – placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 10 x 10 m;
  - c) skrzyżowania dróg należy projektować pod kątem zbliżonym do kąta prostego z zastosowaniem narożnych ściąg linii rozgraniczających o wymiarach nie mniejszych niż 5 m x 5 m;
- 4) ustala się zachowanie szerokości nie mniejszej niż 5 m i długości nie większej niż 60 m dla sięgaczy dojazdowych stanowiących część działki;
- 5) w pozostałych przypadkach każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie kształtowania przestrzeni dróg:
  - a) możliwość wyposażenia w elementy małej architektury, podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni, w tym ławki, kosze na śmieci;
  - b) możliwość lokalizowania kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej, w sposób nie ograniczający możliwości korzystania z dróg;
  - c) zakaz lokalizacji ogrodzeń w terenie dróg wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, nie dotyczy to pachołków i barierek służących zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku użytkowania dróg i chodników.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja systemów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) w przypadku braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się usytuowanie systemów infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę: nakaz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozbudowę istniejącej lokalnej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) nakaz objęcia obszaru planu lokalnym systemem kanalizacji w układzie rozdzielczym;
  - b) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do lokalnej sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w granicach planu lub jego sąsiedztwie z uwzględnieniem jej rozbudowy;
  - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej tymczasowo dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
  - d) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

5) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych i dachów na teren nieutwardzony w granicach działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej;
- b) dla terenów wykorzystywanych wyłącznie na funkcję usługową nakaz stosowania zbiorników retencyjnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych;
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, studnie chłonne lub do kanalizacji deszczowej;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) wykorzystanie sieci gazowej, elektroenergetycznej, paliw płynnych (w tym olei niskosiarkowych) najmniej szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska lub odnawialnych źródeł energii oraz energii słonecznej jako źródła zaopatrzenia w ciepło;
- b) zakaz stosowania systemów grzewczych, opartych o paliwa stałe nieodnawialne; zakaz nie dotyczy kominków, stanowiących dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz: gazyfikację zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w oparciu o rozbudowę istniejących gazociągów średniego ciśnienia zlokalizowanych w granicach planu – w tym wzdłuż ulic Aksamitnej, Żytniej;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć energetyczną napowietrzną i kablową średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, w tym z możliwością wykorzystania sieci energetycznych zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie;
- b) możliwość zachowania istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy, na warunkach nie powodujących zwiększenia uciążliwości dla otoczenia;
- c) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) zakaz lokalizowania elektrowni wiatrowych;

9) w zakresie systemu telekomunikacyjnego:

- a) możliwość przyłączania nowych abonentów do sieci telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące i projektowane linie telekomunikacyjne, w tym z możliwością wykorzystania sieci zlokalizowanych w granicach planu i jego sąsiedztwie;
- b) możliwość sytuowania stacji bazowych i masztów telefonii cyfrowej;

10) w zakresie gospodarki odpadami: nakaz spełnienia warunków zgodnych z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Raszyn.

**§ 13.** Zabrania się lokalizowania obiektów tymczasowych, nie związanych z realizacją kubaturowych inwestycji docelowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **5MN/U** i **6MN/U**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej, usługi nieuciążliwe, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> i magazyny o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup>;
- b) uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze, miejsca parkingowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
- c) dopuszczalne: drogi wewnętrzne;



## 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

## a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej (jeden segment) – nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>;
- dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;

## b) wysokość:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - nie więcej niż 12,0 m;
- dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - nie więcej niż 6,0 m;
- dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - nie więcej niż 4,0 m;

## c) liczba kondygnacji:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
- dla zabudowy gospodarczo-garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja;

## d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 60 %;

## e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 30%;

## f) wskaźniki intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,8 i nie mniej niż 0,01;

## g) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;

## h) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;

## i) lokalizacja zabudowy - ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;

## j) realizacja ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;

## k) zasady rozmieszczania urządzeń reklamowych – ustalenia zgodne z § 6 pkt 3;

## 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

## a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;

## b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 5 i 6;

## c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;

## d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7 lit. b);

## 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

## a) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej - ustalenia zgodne z § 10 pkt 1;

## b) dla obszarów trudnych warunków gruntowych - ustalenia zgodne z § 10 pkt 2;

## c) dla zabudowy istniejącej - ustalenia zgodne z § 10 pkt 4;

## d) ustalenia zgodne z § 10 pkt 3, 5 i 6;

## 5) zasady obsługi komunikacyjnej:

## a) obsługa komunikacyjna:

- terenu 5MN/U – z drogi publicznej klasy lokalnej 2KD-L (ul. Stadionowa) oraz z drogi publicznej klasy dojazdowej 4KD-D;
- terenu 6MN/U – z dróg publicznych klasy: lokalnej 2KD-L (ul. Stadionowa) i dojazdowej 4KD-D oraz z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ (ul. Żytnia); dopuszcza się obsługę poprzez planowaną drogę usytuowaną poza granicami planu od strony południowej terenu;

## b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 8 pkt 2;

- 6) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 13.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7aMN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej;
  - b) uzupełniające: urządzenia budowlane, garaże i budynki gospodarcze o łącznej powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, miejsca parkingowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
  - c) dopuszczalne: wbudowane lokale usługowe stanowiące nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, drogi wewnętrzne;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy wolno stojącej – nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>;
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej (jeden segment) – nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>;
  - b) wysokość:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - nie więcej niż 12,0 m;
    - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów spadzistych - nie więcej niż 6,0 m;
    - dla zabudowy gospodarczo-garażowej w przypadku dachów płaskich - nie więcej niż 4 m;
  - c) liczba kondygnacji:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 3 (w tym poddasze użytkowe);
    - dla zabudowy gospodarczo-garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja;
  - d) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – nie więcej niż 50 %;
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 40 %;
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy – nie więcej niż 1,8 i nie mniej niż 0,01;
  - g) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej;
  - h) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów;
  - i) kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°;
  - j) lokalizacja zabudowy - ustalenia zgodne z § 6 pkt 1;
  - k) realizacja ogrodzeń – ustalenia zgodne z § 6 pkt 2;
  - l) zasady rozmieszczania urządzeń reklamowych – ustalenia zgodne z § 6 pkt 3;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 3;
  - b) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 5 i 6;
  - c) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
  - d) w zakresie ochrony przed hałasem - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 7 lit. a);

- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej - ustalenia zgodne z § 10 pkt 1;
  - b) dla obszarów trudnych warunków gruntowych - ustalenia zgodne z § 10 pkt 2;
  - c) dla zabudowy istniejącej - ustalenia zgodne z § 10 pkt 4;
  - d) ustalenia zgodne z § 10 pkt 5 i 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów:
    - terenu 4MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 4KD-D;
    - terenu 5MN – z drogi publicznej klasy dojazdowej 4KD-D oraz z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ (ul. Żytnia);
    - terenu 6MN – z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ (ul. Żytnia) i z drogi wewnętrznej 4KD-W; dopuszcza się obsługę poprzez planowaną drogę usytuowaną poza granicami planu od strony południowej terenu;
    - terenu 7aMN – z ciągu pieszo-jezdnego 1KPJ (ul. Żytnia) i z drogi wewnętrznej 4KD-W oraz z drogi usytuowanej poza granicami planu od strony wschodniej terenu (ul. Aksamitna);
  - b) wskaźniki parkingowe – ustalenia zgodne z § 8 pkt 2;
- 7) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną - ustalenia zgodne z § 12;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – ustalenia zgodne z § 13.

**§ 16.** Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KD-L**, **4KD-D**, **4KD-W** i **1KPJ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy lokalnej i klasy dojazdowej, niepubliczna droga wewnętrzna i publiczny ciąg pieszo-jezdny, z dopuszczeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zieleni, wiat przystankowych i małych obiektów handlowych związanych z obsługą pasażerów komunikacji zbiorowej;
- 2) następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych;
  - b) dopuszcza się urządzenia reklamowe na małych obiektach handlowych i wiatach przystankowych w obrębie ich elewacji o łącznej powierzchni nie większej niż 15 % powierzchni ścian obiektu;
  - c) dopuszcza się realizację zieleni - szczególnie w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) w zakresie ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - ustalenia zgodne z § 7 pkt 1;
  - b) w zakresie ochrony zieleni - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2;
  - c) w zakresie ochrony wód - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2, 5 i 6;
  - d) w zakresie ochrony gleby - ustalenia zgodne z § 7 pkt 2 i 5;
- 4) następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) dla obszarów zdrenowanych i z urządzeniami melioracji szczegółowej - ustalenia zgodne z § 10 pkt 1;
  - b) dla obszarów trudnych warunków gruntowych - ustalenia zgodne z § 10 pkt 2;
- 5) zasady kształtowania systemu komunikacji - ustalenia zgodne z § 11 pkt. 6;

6) następujące zasady realizacji:

Lp.	symbol terenu	USTALENIA:		INFORMACJE:	
		klasa	szerokość drogi lub jej części w liniach rozgraniczających	nazwa (informacja)	zasady projektowanego zagospodarowania (informacja)
1.	<b>2KD-L</b>	lokalna	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu, od 0,0 m do 24,0 m	ul. Stadionowa	droga projektowana stanowiąca kontynuację drogi istniejącej; elementy urządzenia: jezdnie, chodniki, szpalery drzew, rów melioracyjny przebudowany w rurociąg podziemny
2.	<b>4KD-D</b>	dojazdowa	10,0 m	-	droga projektowana; elementy urządzenia: jezdnie, chodniki, rów melioracyjny przebudowany w rurociąg podziemny
3.	<b>4KD-W</b>	wewnętrzna	8,0 m	-	droga projektowana wraz z poszerzeniem na zakończeniu; elementy urządzenia: jezdnie i chodnik
4.	<b>1KPJ</b>	-	zmienna – zgodnie z rysunkiem planu, 3,0 m - 8,0 m	ul. Żytnia	ciąg pieszo-jezdny częściowo istniejący wraz z projektowanym poszerzeniem i częściowo projektowany

§ 17. Ustala się stawki procentowe, służące naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w wysokości: 15 % dla terenów **MN/U**, 5 % dla terenów **MN** oraz 1 % dla terenów **KD-L**, **KD-D** i **KPJ**.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Dariusz Tadeusz Marcinkowski*



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO części terenów położonych we wsi RYBIE w Gminie Raszyn - Obszar III - część II

PN

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

ABBYY PDF Transformer 3.0  
L15 r.  
www.ABBYY.com

ZŁ  
do UC  
Rok  
z dnia  
w sprawie

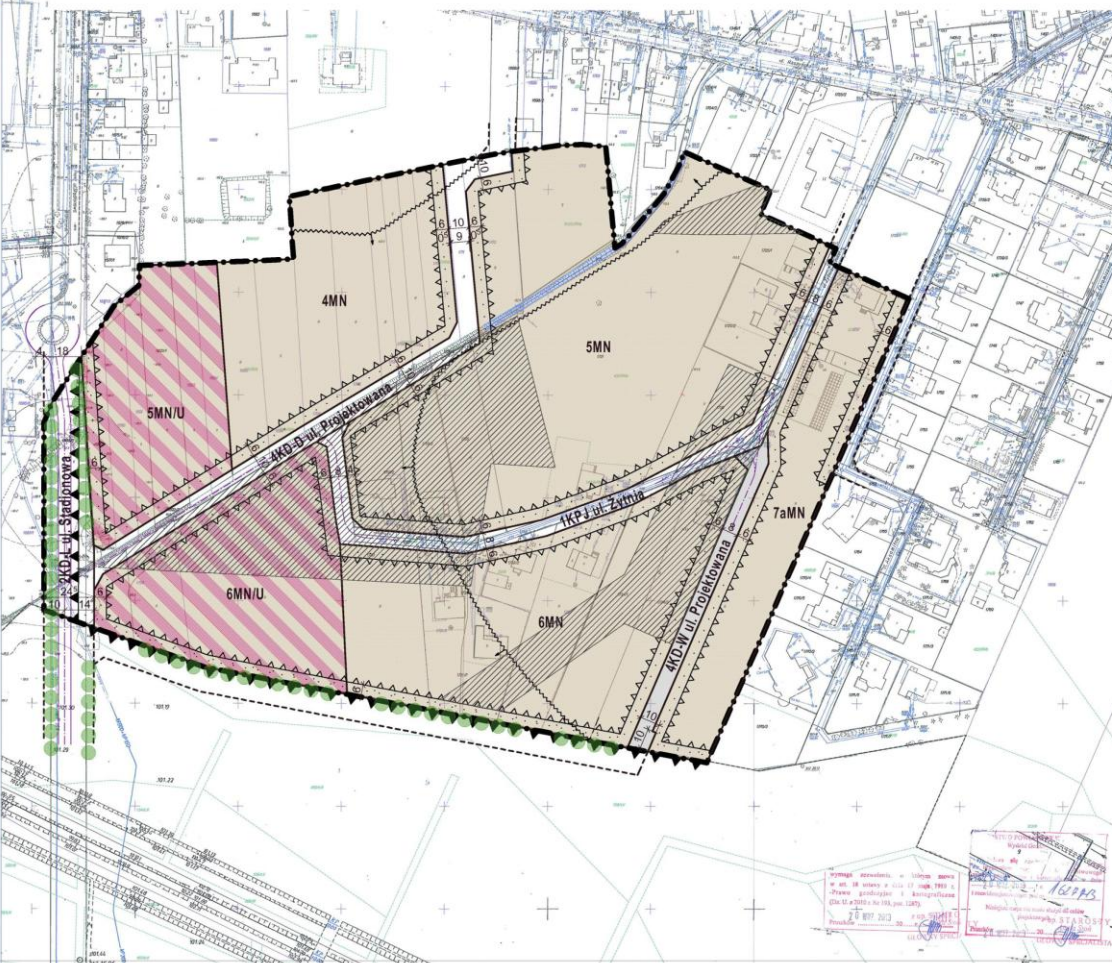
PLAN NR 1  
L15 Nr X  
Ciepła Woda 201503

MIEJSCOWY  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH WE WSI RYBIE  
W GMINIE RASZYN  
- OBSZAR III - część II

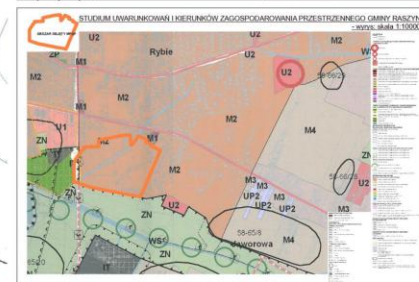
Przewodniczący Rady Gminy

ROZKURZANU  
SKALA: 1:500

Obrany Projekt Planu ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
miej. nr. 15, Zagrodki-Ławki  
Rozmierzany, 115000  
Polska  
Data: 04.05.2015  
Dla: Urz. Województwa Mazowieckiego  
2 015



USTALENIA PLANU	INFORMACJE
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAKŁADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DRÓG W SĄBIEDTYWIE GRANIC PLANU
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA I USŁUGI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA KOMUNIKACJA
	DROGA KLASY LOKALNEJ
	DROGA KLASY DOJAZDOWEJ
	DROGA WEWNĘTRZNA
	CIĄG PIESZO-JEZDNY
OZNACZENIA INNE	
	LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKARCZALNA
	WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI
	RÓWNY MELIORACYJNE OBJEKT EVIDENCJA WZMIARU
	OBSZARY ZRÓWNIOWANE
	OBSZARY TRUDNYCH WARUNKÓW GRUNTOWYCH (GRUNTY SŁABORODNE, POKOSZKI, TORF)
	SZPALER DRZEW
	KRAWĘDZIE I OSIE JEZDNI, CHODNIKI
OZNACZENIA PLANU WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY	
	GRANICA NADZWIĘKOWEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - STREFA ŻYWIŁA



WYKAZ WYMAGANEJ DOKUMENTACJI  
w art. 18 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1387)

Wymagane dokumenty:  
1. Projekt planu zagospodarowania przestrzennego (z załącznikami)  
2. Wykaz nieruchomości objętych planem  
3. Wykaz nieruchomości objętych planem z załącznikami  
4. Wykaz nieruchomości objętych planem z załącznikami

Wymagane dokumenty:  
1. Projekt planu zagospodarowania przestrzennego (z załącznikami)  
2. Wykaz nieruchomości objętych planem  
3. Wykaz nieruchomości objętych planem z załącznikami  
4. Wykaz nieruchomości objętych planem z załącznikami

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/93/15  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 30 czerwca 2015 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie w Gminie Raszyn – Obszar III – część II

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), Rada Gminy Raszyn stwierdza, że projekt planu miejscowego był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu dniach od 1 grudnia 2014 r. do 5 stycznia 2015r. w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 19 stycznia 2015 r., w zakresie dotyczącym części II wniesiono trzy uwagi, które nie zostały uwzględniona w części przez Wójta Gminy Raszyn.

Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 23 marca do 22 kwietnia 2015 r. oraz z wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 6 maja 2015 r., w zakresie dotyczącym części II nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Gminy Raszyn postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Raszyn w sprawie rozpatrzenia uwagi.	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	15.01.2015r.	Osoba fizyczna	1. (...) 2. Wniosek zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 5MN-U na tereny zabudowy mieszkaniowej ozn. symbolem MN  3. Wniosek o wprowadzenie na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem MN opłaty planistycznej w wysokości 1%.	brak określenia nr ew. działek	<b><i>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. symbolem 4MN. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług ozn. symbolem 5MN/U.</i></b>	1. Uwaga uwzględniona	2. Uwaga częściowo nie uwzględniona 3. Uwaga nie uwzględniona		2. Uwaga częściowo nie uwzględniona 3. Uwaga nie uwzględniona

<p>Uwagi.</p> <p>2. Uwaga nie uwzględniona w całości, a jedynie w części obejmującej m.in. działkę nr ew. 1695.</p> <p>3. Jeżeli w wyniku uchwalenia planu miejscowego wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa nieruchomość Wójt pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu działki.</p> <p>Opłata ta jest dochodem własnym gminy.</p> <p>Jeżeli zaś przeznaczenie danej nieruchomości zostało określone takie samo jak w mpzp, który utracił moc z powodu upływu terminu na postawie art. 97 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma wtedy podstawy do ustalenia opłaty planistycznej. Sam fakt uchwalenia planu nie musi powodować automatycznie wzrostu cen nieruchomości.</p> <p>Do obliczenia wysokości opłaty konieczne będzie indywidualne oszacowanie w jakim stopniu wzrost wartości nieruchomości pomiędzy dniem wejścia w życie miejscowego planu a dniem sprzedaży nieruchomości wynikał właśnie z tego planu (z uwzględnieniem różnicy w sposobie obliczania wzrostu wartości dla nieruchomości objętych miejscowym planem sprzed 1995 r.</p>									
2.	19.01.2015r.	<b>Osoba fizyczna</b>	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Żytniej kosztem działek nr ew. 1719/4 2. (...)	działki nr ew. 1719/2, 1719/4	<b>Ciąg pieszo jezdny ozn. symbolem 1KPJ</b>	2. Uwaga uwzględniona	1. Uwaga nie uwzględniona		2. Uwaga uwzględniona
<p><b>Uwagi:</b></p> <p>1. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie działek położonych przy ul. Żytniej oraz jej istniejąca szerokość uzasadnione jest pozostawienie jej jako publicznego ciągu pieszo – jezdnego o szerokości 8m, a nie planowanie jej poszerzenie do 10m. w liniach rozgraniczających.</p> <p>Uzasadnione jest również pozostawienie pod ww. ciąg pieszo – jezdny działkę nr ew. 1719/4, będącą we własności Gminy Raszyn.</p>									
3.	19.01.2015r.	<b>Osoba fizyczna</b>	1. Brak zgody na poszerzenie ul. Żytniej kosztem działek nr ew. 1719/4 2. (...)	działki nr ew. 1719/2, 1719/4	<b>Ciąg pieszo jezdny ozn. symbolem 1KPJ</b>	2. Uwaga uwzględniona	1. Uwaga nie uwzględniona		2. Uwaga uwzględniona
<p><b>Uwagi:</b></p> <p>1. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie działek położonych przy ul. Żytniej oraz jej istniejąca szerokość uzasadnione jest pozostawienie jej jako publicznego ciągu pieszo – jezdnego o szerokości 8m, a nie planowanie jej poszerzenie do 10m. w liniach rozgraniczających.</p> <p>Uzasadnione jest również pozostawienie pod ww. ciąg pieszo – jezdny działkę nr ew. 1719/4, będącą we własności Gminy Raszyn.</p>									

Przewodniczący Rady Gminy:  
Dariusz Tadeusz Marcinkowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/93/15  
Rady Gminy Raszyn  
z dnia 30 czerwca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY RASZYN O SPOSOBIE REALIZACJI  
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA  
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Rybie  
w Gminie Raszyn - Obszar III – część II.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) oraz art. 211-232 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz. 885, ze zm.), Rada Gminy Raszyn określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:**

- 1) modernizacja, rozbudowa i budowa systemu komunikacji – dotyczy publicznych terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KD-L** (ul. Stadionowa), **4KD-D** i **1KPJ** (ul. Żytnia);
- 2) budowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami.

**2. Sposób realizacji inwestycji.**

W zakresie inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową i budową systemu komunikacji zaplanowano:

- 1) realizację nowej drogi, oznaczonej w planie symbolem **2KD-L**, o zmiennej szerokości od 18 m do 24 m w liniach rozgraniczających, stanowiącej kontynuację istniejącej ul. Stadionowej;
- 2) realizację nowej drogi, oznaczonej w planie symbolem **4KD-D**, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;
- 3) poszerzenie istniejącej ul. Żytniej wraz z realizacją nowej części drogi, stanowiącej kontynuację dotychczasowej ulicy, oznaczonej w planie symbolem **1KPJ**, o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających.

W ramach realizacji wyżej wymienionych inwestycji zaplanowano wydzielenie i pozyskanie przez Gminę części terenów w postaci nowych działek dla projektowanych poszerzeń i nowych odcinków dróg. Projektowana modernizacja i rozbudowa dróg istniejących oraz budowa nowych dróg, uwzględnią elementy urządzenia systemu komunikacji, w tym jezdnie, chodniki i zieleni towarzyszącą, a także oświetlenie tych dróg. W przypadku dróg istniejących modernizacja i rozbudowa nastąpi w dostosowaniu do pozostałych elementów części terenów komunikacji, zlokalizowanych poza granicami planu.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. zgodnym z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz. 907 ze zm.). Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno - technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

W zakresie inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową i budową systemu infrastruktury technicznej zaplanowano modernizację i rozbudowę istniejącego systemu oraz budowę nowych elementów sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby zaplanowanego zagospodarowania. Inwestycje te zostaną przeprowadzone na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami mediów.



### 3. Zasady finansowania.

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Raszyn, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz. 885, ze zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2005 r. Nr 267, poz. 2251 ze zm.). Ponadto Gmina ponosi wydatki związane z realizacją oświetlenia dróg, których jest zarządcą.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (j. t. Dz. U. z 2015 poz. 139). Są to zadania obciążające budżet Gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwo gazowe i energię elektryczną będzie realizowane w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j. t. Dz. U. z 2012 r., poz. 1059, ze zm.). Gmina nie ponosi również wydatków związanych z realizacją budowy sieci telekomunikacyjnej, koszty te ponosi operator sieci - zgodnie z ustawą Prawo telekomunikacyjne z dnia 16 lipca 2004 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 243 ze zm.)

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Dariusz Tadeusz Marcinkowski*